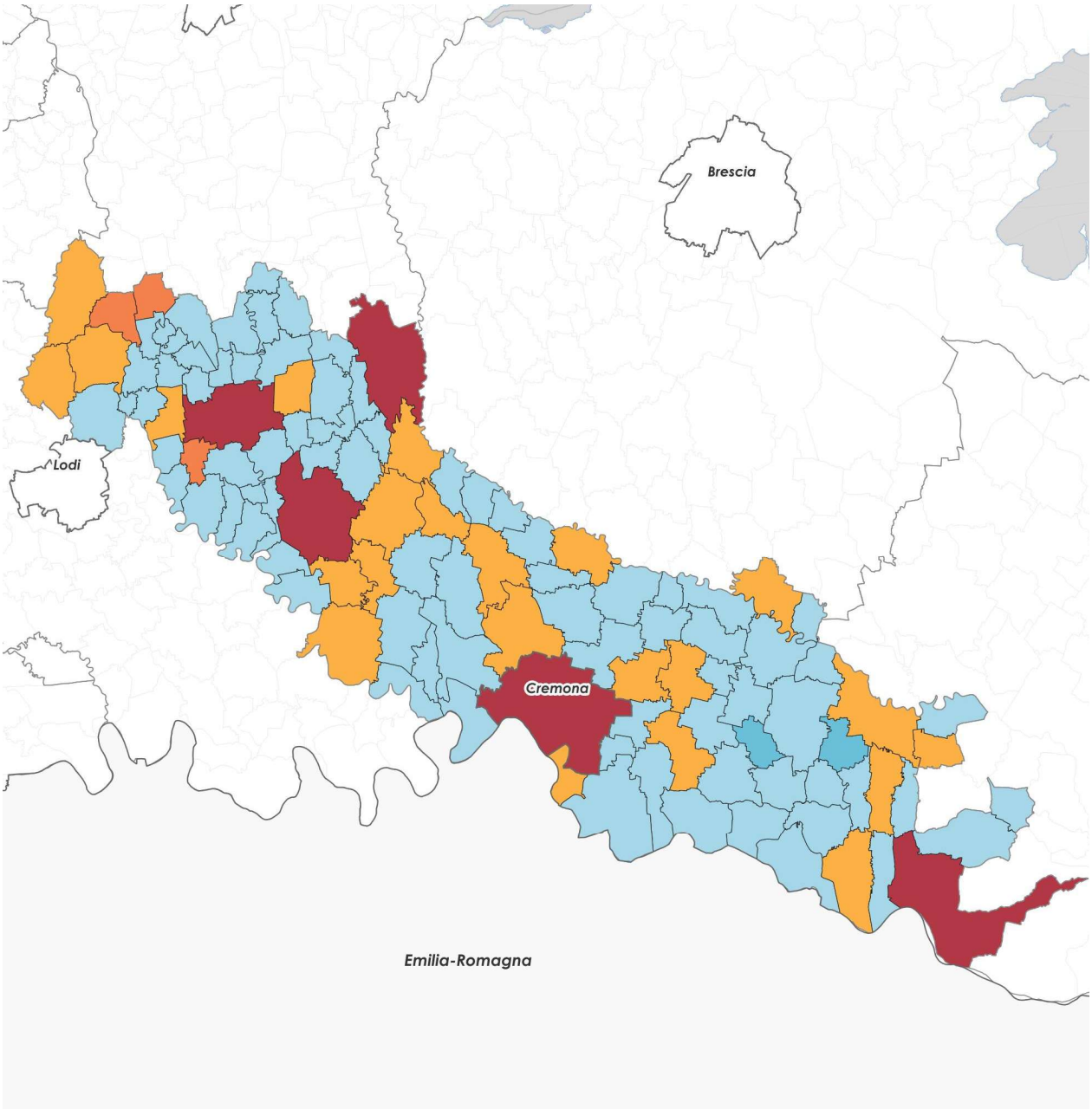
POLITECNICO MILANO 1863 | DIPARTIMENTO DI ARCHITETTURA E STUDI URBANI

Regione Lombardia

LAVORARE E ABITARE IN LOMBARDIA

COSTI DI ACCESSO ALLA CASA E RETRIBUZIONI NELLE CITTÀ E PROVINCE LOMBARDE

FOCUS: PROVINCIA DI CREMONA



Finanziato dall'Unione europea NextGenerationEU

Italiadomani PIANO NAZIONALE DI RIPRESA E RESILIENZA

MINISTERO del LAVORO e delle POLITICHE SOCIALI

Regione Lombardia

Lavorare e Abitare in Lombardia

Ricerca promossa dalla Direzione Generale Istruzione, Formazione, Lavoro di Regione Lombardia.

Gruppo di ricerca Dipartimento di Architettura e Studi Urbani - DAStU Politecnico di Milano:
Massimo Bricocoli e Marco Peverini (coordinatori), Andrea Parma, Carla Baldissera.

Gruppo di lavoro Regione Lombardia:
Giulia Tarantola (Referente Ricerca), Fabrizio Porta, Direzione Generale Istruzione, Formazione, Lavoro, Regione Lombardia (Direttore: Paolo Mora); Andrea Ghirlanda, Direzione Generale Casa e Housing Sociale, Regione Lombardia (Direttore: Giuseppe Di Raimondo Metallo).

Per citare il presente report:

Bricocoli M., Peverini M., Parma A., Baldissera C. (2025), *Lavorare e abitare in Lombardia. Costi di accesso alla casa e retribuzioni nelle città e province lombarde. FOCUS: Provincia di Cremona*, DAStU-Politecnico di Milano e Regione Lombardia.

Riferimenti web:

https://www.dastu.polimi.it/it

https://www.regione.lombardia.it/wps/portal/istituzionale/HP/istituzione/direzioni-generali/direzione-generale-istruzione-formazione-lavoro

https://www.regione.lombardia.it/wps/portal/istituzionale/HP/istituzione/direzioni-generali/direzione-generale-casa-e-housing-sociale

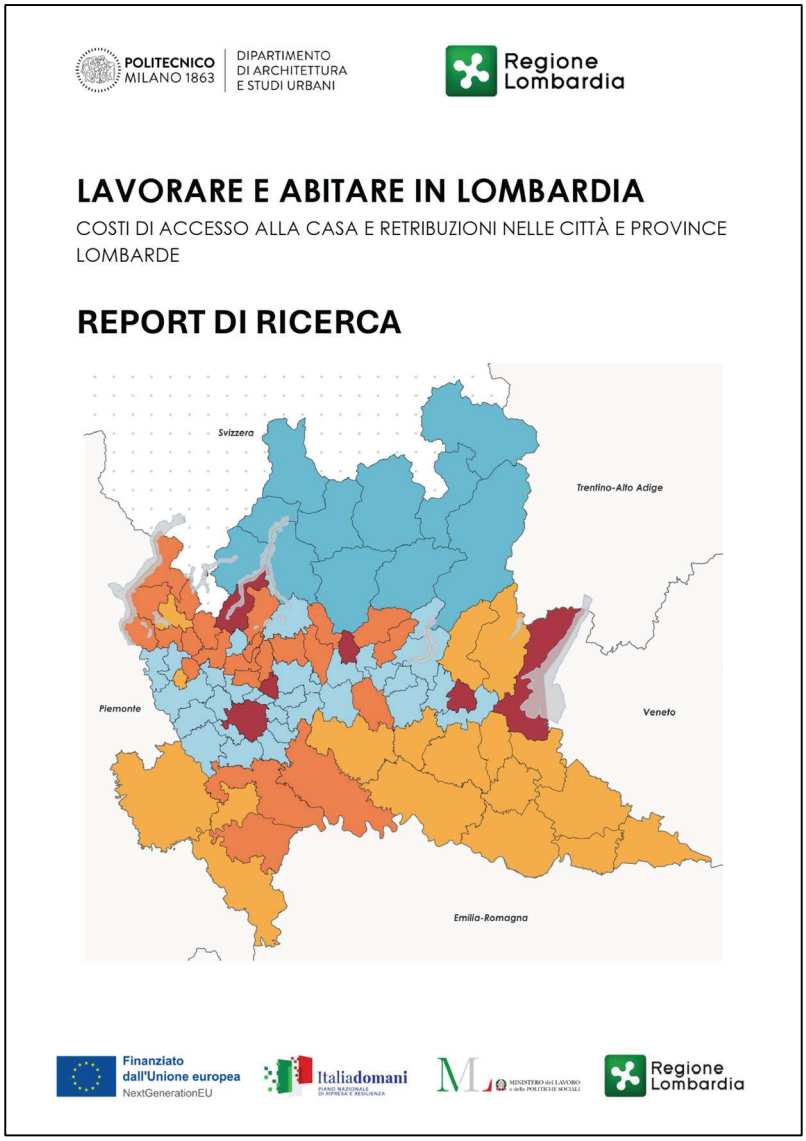
I report provinciali sono in fase di accurata revisione, potrebbero essere presenti imprecisioni o errori minori. Le opinioni espresse nei contenuti pubblicati riflettono esclusivamente il pensiero degli autori e non rappresentano necessariamente la posizione ufficiale delle direzioni o di eventuali soggetti collegati.
Non si assume alcuna responsabilità per eventuali conseguenze derivanti dall'uso delle informazioni o delle opinioni qui riportate.

Pubblicazione non in vendita.

Nessuna riproduzione, traduzione o adattamento può essere pubblicata senza citarne la fonte.

Copyright ® Regione Lombardia

Il presente Focus fa parte della più ampia ricerca '*Lavorare e Abitare in Lombardia: costi di accesso alla casa e retribuzioni nelle città e nelle province lombarde*' che affronta la relazione tra condizioni di accesso alla casa e mercato del lavoro in Lombardia. Si rimanda al Report di Sintesi per un'analisi più estensiva, di cui questo documento rappresenta un'analisi di dettaglio, oltre che per le note metodologiche e per le conclusioni e raccomandazioni della ricerca.



Scaricabile al link:

https://cll.regione.lombardia.it/documenti/documenti/view?id=91

EXECUTIVE SUMMARY

La ricerca ha analizzato la relazione tra **accesso alla casa** e **condizioni lavorative** in Lombardia. In una regione caratterizzata da mercati immobiliari ad alta pressione – Milano in primis, ma anche altre città e territori – in cui i valori immobiliari e i canoni di locazione crescono più dei salari, **il costo dell'abitazione rappresenta una barriera significativa alla mobilità lavorativa e al reclutamento**, soprattutto per profili medio-bassi e giovani. In questo quadro, la ricerca ha: a) analizzato la relazione tra difficoltà di accesso al mercato delle abitazioni e le condizioni e dinamiche di reclutamento di nuovi addetti in Lombardia; b) attivato un confronto sul tema abitare-lavorare in Lombardia tra i diversi stakeholders di riferimento (attori e decisori del mercato immobiliare, delle politiche della casa, delle politiche del mercato del lavoro, associazioni di categoria e aziende); c) esplorato esperienze e politiche emblematiche e di riferimento in Lombardia.

L'abbordabilità della casa, intesa come la relazione tra costi abitativi e redditi, è stata misurata impiegando il metodo del **reddito residuo** per valutare l'impatto dei costi abitativi sui salari (con un focus sui salari di ingresso al lavoro), evidenziando criticità e fenomeni di **rischio di reddito residuo insufficiente – e dunque di possibile povertà indotta da costi abitativi eccessivi –** anche tra nuclei che percepiscono un reddito da lavoro a tempo pieno e con continuità lavorativa. L'elaborazione dei dati ha permesso di caratterizzare e **differenziare la questione dell'accesso alla casa rispetto ai salari su base territoriale**, e di costruire una base di conoscenza assai puntuale e utile alle diverse scale amministrative (Comune, Ambito di piano di zona, Provincia, Regione). La mappatura dei dati dà evidenza dell'**articolazione del problema nei diversi territori della Lombardia**, e l'aggregazione dei dati in cinque clusters consente una lettura diversificata dei fenomeni: i **centri urbani maggiori e le aree turistiche** sono territori lavorativamente attrattivi ma presentano condizioni di inabbordabilità generalizzata; i **territori più periferici**, pur più abbordabili, soffrono di scarsa offerta abitativa in locazione (particolarmente in locazione sociale) e sono caratterizzati da opportunità lavorative e di mobilità limitata; vi sono poi tre cluster di **territori intermedi** caratterizzati da diverse gradazioni di pressione abitativa, in parte dovuta al pendolarismo sui centri del lavoro. Il **pendolarismo emerge dunque come "camera di compensazione" tra costi abitativi e accesso al lavoro**, ma genera ulteriori costi economici e sociali.

La combinazione dei risultati empirici con l'analisi del punto di vista degli attori permette di dire che la difficoltà di accedere all'abitazione sta diventando un **fattore strutturale che incide sulla competitività economica e sulla coesione sociale**, per quanto in modo diversificato sul territorio. La casa si configura dunque come **infrastruttura strategica per l'occupazione** che richiede interventi coordinati per garantire attrattività territoriale, inclusione e sostenibilità. Un primo confronto con stakeholders e attori di riferimento, ha consentito di identificare snodi rilevanti e prospettive entro una visione integrata delle politiche abitative e del lavoro, e di evidenziare le potenzialità di una regia pubblica sul tema e di una nuova stagione di intervento che promuova: lo sviluppo di **soluzioni abitative pubbliche e sociali**, valutando il recupero, il riuso trasformativo e l'estensione del patrimonio esistente anche in forma partenariale; la definizione di **strumenti e incentivi per la messa in locazione calmierata**, e commisurata ai livelli salariali, del patrimonio privato sfitto; l'attivazione di **agenzie intermediarie tra lavoratori, aziende e proprietari** per la promozione e gestione di servizi abitativi legati all'accesso al lavoro, potenzialmente in sinergia con gli attori del welfare sul territorio; la considerazione di opportunità e implicazioni di una maggiore integrazione del tema casa nel **welfare aziendale**.

FOCUS PROVINCIALI

Questa parte del rapporto illustra, per il territorio della provincia di Cremona, un'applicazione delle nostre analisi riguardanti il salario residuo delle principali categorie lavorative alla scala della singola provincia, ma articolata per comune (e per zona OMI nel capoluogo).

Per ogni provincia, è previsto un inquadramento territoriale, che include informazioni riguardo la popolazione e la geografia, le infrastrutture di trasporto, la dimensione del mercato del lavoro in termini di numero di occupati, alcune informazioni sulla rilevanza dell'economia turistica e sul mercato delle abitazioni, in termini di: rilevanza dell'affitto, valori di compravendita e locazione, andamento degli stessi valori nel tempo recente. La stima dei costi dell'abitazione - a scala comunale - è stata determinata a partire dalle valutazioni immobiliari di OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) al 2022, considerando le sole zone interessate da destinazioni d'uso residenziale (*abitazioni civili*). Il dato è stato calcolato a scala comunale come media dei valori massimi (di locazione o di compravendita), associati alle zone OMI con uso residenziale, comprese all'interno dei limiti comunali. Il reddito residuo è infatti stato valutato per due diverse condizioni contrattuali: locazione e compravendita.

In seguito, sono presenti analisi di abbordabilità attraverso il metodo sopra descritto del reddito residuo, che permettono di indagare quanta sarebbe la disponibilità di reddito residua di diversi livelli salariali nell'accesso alla casa nei singoli comuni (e nelle zone del capoluogo). Il reddito residuo è stato valutato, per ciascun comune delle 12 province lombarde, detraendo i costi di alloggio e di spese condominiali al salario netto. Il salario netto è l'importo effettivamente percepito dal lavoratore in busta paga dopo aver sottratto tasse e contributi (trattenute fiscali, contributi previdenziali ed eventuali detrazioni). Questo ha permesso di calcolare, per ogni fascia reddituale, il rapporto tra redditi lordi e quelli netti precipiti.

Una volta stabilita la proporzione tra lordo e netto per i differenti livelli di reddito è stato possibile approssimare il salario netto dei profili di pubblico impiego indagati. Come spiegato nel capitolo 3 e nell'appendice metodologica, i redditi utilizzati derivano da diverse basi di dati. Il dataset IT-SILC consente di stimare, a livello regionale, i redditi netti delle principali categorie di lavoratori. Per quanto riguarda invece il pubblico impiego, si è fatto riferimento al Conto Annuale del Pubblico Impiego, che fornisce informazioni sugli stipendi lordi percepiti dai dipendenti pubblici, a livello di provincia, qualifica e settore. La stima degli importi netti è stata effettuata utilizzando, a livello individuale, il rapporto tra reddito lordo e reddito netto ricavato da IT-SILC (anno 2022). Lo studio è stato condotto su quattro profili di lavoratori con diverse soglie di stipendio medio netto mensile:

- il primo con reddito medio di circa 1.200 euro;

- il secondo di circa 1.350 euro;

- il terzo di circa 1.500 euro;

- e il quarto di circa 1.650 euro.

Una volta definite deduttivamente – dalle varie fonti – le fasce salariali di varie categorie lavorative di interesse, e valutata l'abbordabilità corrispondente, il risultato è da ritenere valido anche per altre categorie di lavoratori che percepiscono salari simili.

Il costo abitativo è stato valutato per alloggi di diverse dimensioni in modo tale da rispecchiare la varietà di condizioni familiari scelte per l'indagine. Si è scelto di focalizzare l'analisi su tre diverse condizioni familiari e per ognuna di esse è stata stabilita una taglia di alloggio residenziale «minima». Sono perciò state indagate tre diverse condizioni: nuclei monofamiliari monoreddito, coppie con condizioni socio-economiche simili (ossia *omogame*, presupponendo che percepiscano

redditi simili) senza figli, e coppie omogame con un figlio (rispettando la media italiana numero di figli per coppia) tra i 4 e i 10 anni. La produzione di dati ha interessato tutte e tre le diverse tipologie familiari, mentre le mappe che sono state riportate nelle analisi provinciali sono rappresentative della condizione peggiore, ossia quella dei nuclei monofamiliari monoreddito.

Come spiegato nel capitolo 3, per valutare l'abbordabilità si è deciso di sottrarre al reddito residuo stimato per le diverse condizioni lavorative e familiari le spese abitative medie di accesso al mercato in ciascuna zona, da confrontare con una *soglia benchmark di reddito residuo insufficiente*, e così valutare le condizioni di abbordabilità nei diversi contesti, definendo tre condizioni dipendenti dalla relazione tra il salario residuo e la soglia:

- Se il salario residuo è inferiore alla soglia, l'accesso all'abitazione corrisponde a *condizioni di reddito residuo insufficiente* (e in certi casi negativo) e dunque di *inabbordabilità*;
- Se invece il salario residuo è di poco superiore alla soglia vi sono condizioni di *rischio di salario residuo insufficiente* e dunque di *rischio di inabbordabilità*;
- Nel migliore dei casi, se il salario residuo è significativamente superiore alla soglia, la condizione è di salario residuo sufficiente e dunque di *sostanziale abbordabilità*;

Questi dati forniscono una prima e parziale immagine delle condizioni del mercato immobiliare: non tengono infatti conto dell'effettiva disponibilità di patrimonio abitativo in affitto nel territorio. Indagando la quantità di abitazioni dedicate all'affitto nei diversi contesti sarà infatti possibile evidenziare l'eventuale mismatch tra condizioni di abbordabilità e effettiva presenza di stock abitativo in locazione.

Inoltre, per quattro province (Milano, Como, Bergamo, Brescia) è presente un approfondimento che riguarda:

- le dinamiche di attrattività lavorativa, e in particolare di provenienza dei nuovi avviati utilizzando dati SISTAL (vedi metodologia);
- il pendolarismo, attraverso indici di reddito residuo che tengono conto di costi e tempi di pendolarismo sul capoluogo di provincia (vedi metodologia).

In questo caso, il salario residuo è decurtato dei costi di pendolarismo e poi confrontato con la *soglia benchmark di reddito residuo insufficiente*, per valutare come sopra le condizioni di abbordabilità nei diversi contesti, definendo tre condizioni dipendenti dalla relazione tra il salario residuo e la soglia:

- Se il salario residuo *meno le spese di trasporto* è inferiore alla soglia, l'accesso all'abitazione corrisponde a *condizioni di reddito residuo insufficiente* (e in certi casi negativo) e dunque di *inabbordabilità*;
- Se invece il salario residuo *meno le spese di trasporto* è di poco superiore alla soglia vi sono condizioni di *rischio di salario residuo insufficiente* e dunque di *rischio di inabbordabilità*;
- Nel migliore dei casi, se il salario residuo *meno le spese di trasporto* è significativamente superiore alla soglia, la condizione è di salario residuo sufficiente e dunque di *sostanziale abbordabilità*.

Per maggiori informazioni sul quadro teorico e metodologico, e per consultare i risultati di sintesi a livello regionale, si rimanda al report principale della ricerca.

CREMONA

Figura **1**. Keyplan localizzazione provincia di Cremona

La provincia di Cremona, con capoluogo nell'omonima città, è composta da 113 comuni, ospita, al 2025, 353.995 abitanti, ha un'estensione territoriale pari a 1.769,42 km2 una densità abitativa pari a 200 abitanti/km2.

Confinante a sud con la regione Emilia-Romagna, la provincia di Cremona presenta due importanti centri: Cremona e Crema. Questi due comuni rappresentano i territori con maggior numero di occupati in tutta la provincia e i contesti con densità abitativa più alta. Nell'ambito a nord ovest in continuità lungo le più importanti infrastrutture di trasporto (ferroviarie e automobilistiche) sono situati gli altri comuni con maggior densità abitativa.

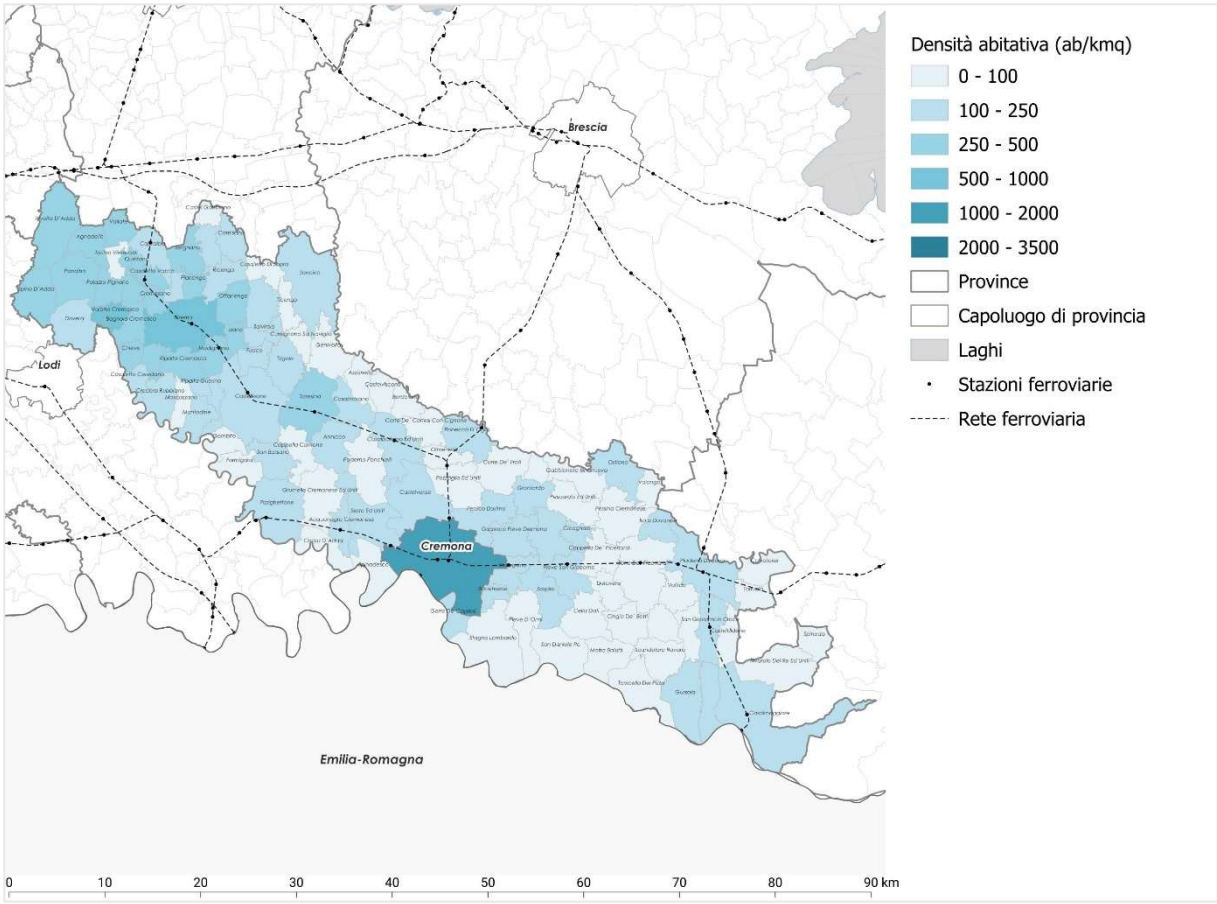


Figura 2. Densità abitativa (rielaborazione autori su fonte Istat)

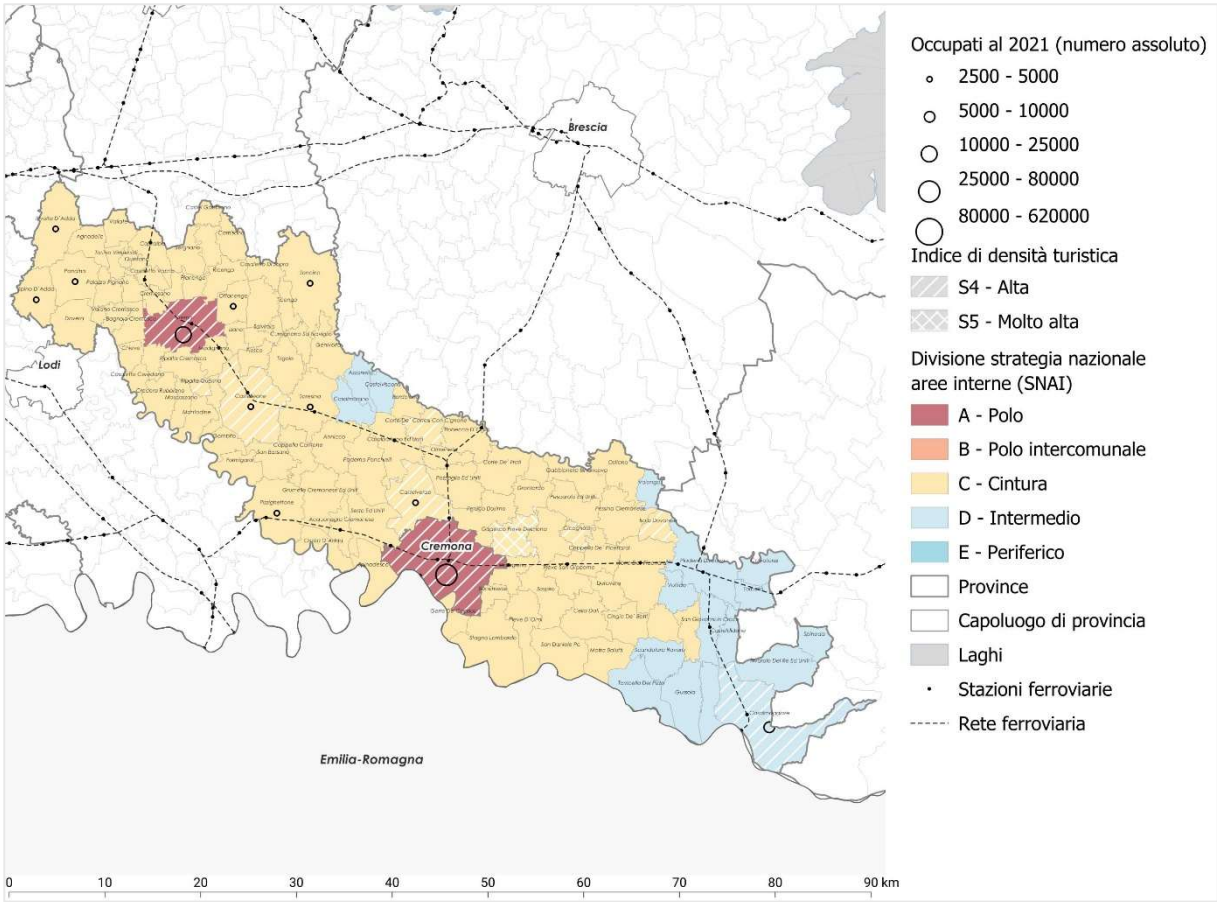


Figura 3. Occupazione, densità turistica e strategia nazionale aree interne (rielaborazione autori su fonte Istat)

CONDIZIONI DEL MERCATO RESIDENZIALE NEL TEMPO ED EVOLUZIONE DI PREZZI / CANONI ABITATIVI

La provincia di Cremona presenta diffusamente i più bassi valori immobiliari in Lombardia ad eccezione di alcuni comuni quali il capoluogo, Crema, alcuni comuni a nord ovest tangenti la città metropolitana di Milano e la provincia di Lodi (quali per esempio Rivolta D'Adda, Sospino d'Adda e Pandino), e comuni lungo la ferrovia Cremona-Milano (Castelleone, Soresina) che, pur rappresentando i valori più alti della provincia, sono ben al di sotto della media delle altre province lombarde.

Le quotazioni immobiliari medie della provincia sono pari a 741 euro al mq nel caso di compravendita e a 3,3 nel caso di locazione (mentre i valori medi regionali si attestano a 1.325 euro al mq e 5,13 euro al mq).

Nei10 anni tra il 2014 e il 2022, la provincia di Cremona non ha registrato particolari variazioni rispetto ai valori immobiliari. Per quanto riguarda la locazione, in modo omogeneo in tutta la provincia i canoni sono aumentati del 5%, mentre il capoluogo di provincia registra un aumento del 34%. I prezzi di compravendita invece hanno registrato modeste variazioni in negativo: nel capoluogo di provincia i prezzi sono scesi del 10% rispetto al 2014, mentre nel resto della provincia del 4%.

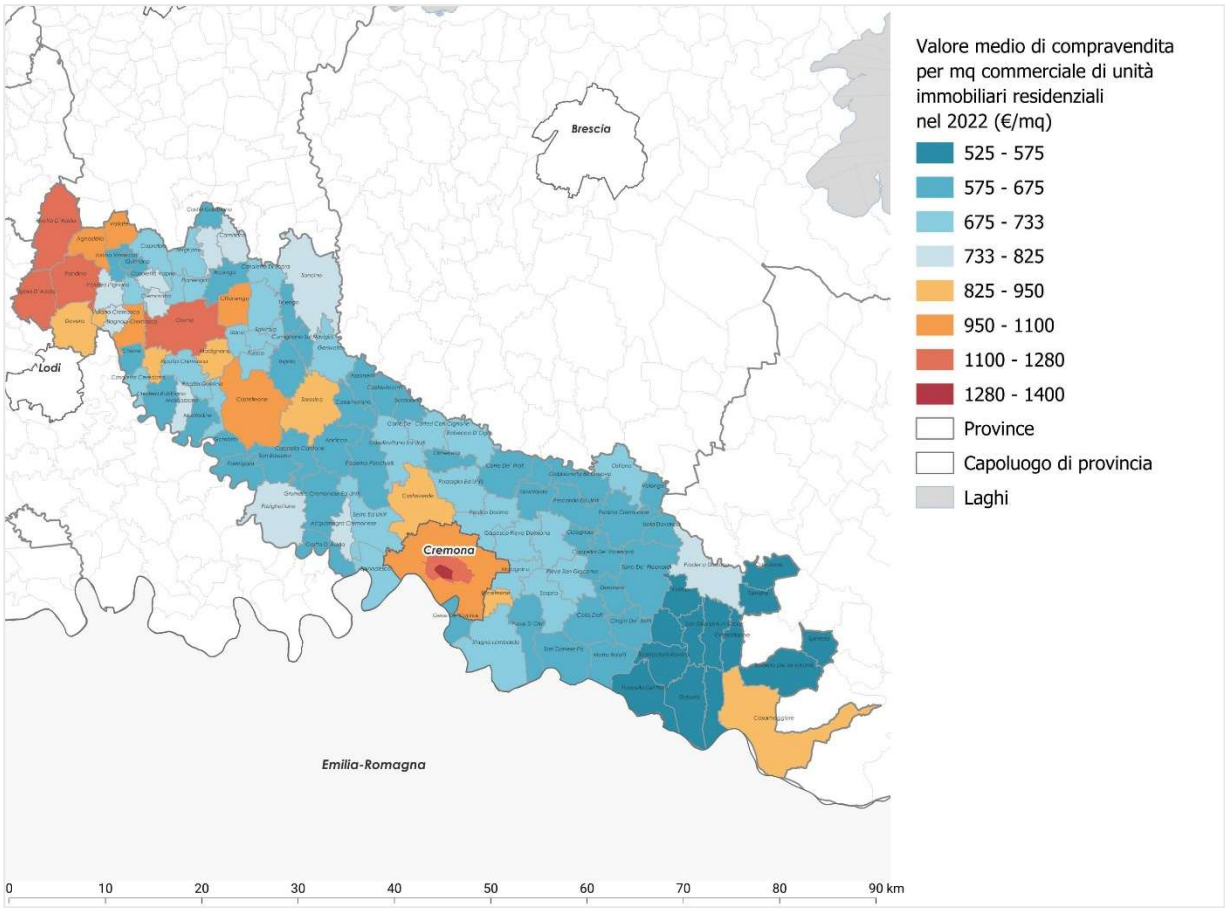


Figura 4. Valore medio di compravendita per mq commerciale di unità immobiliare residenziali nel 2022 (€/mq) a scala comunale, ad eccezione dei capoluoghi di provincia dove si evidenziano i valori delle zoni OMI (rielaborazione autori su fonte dati OMI)

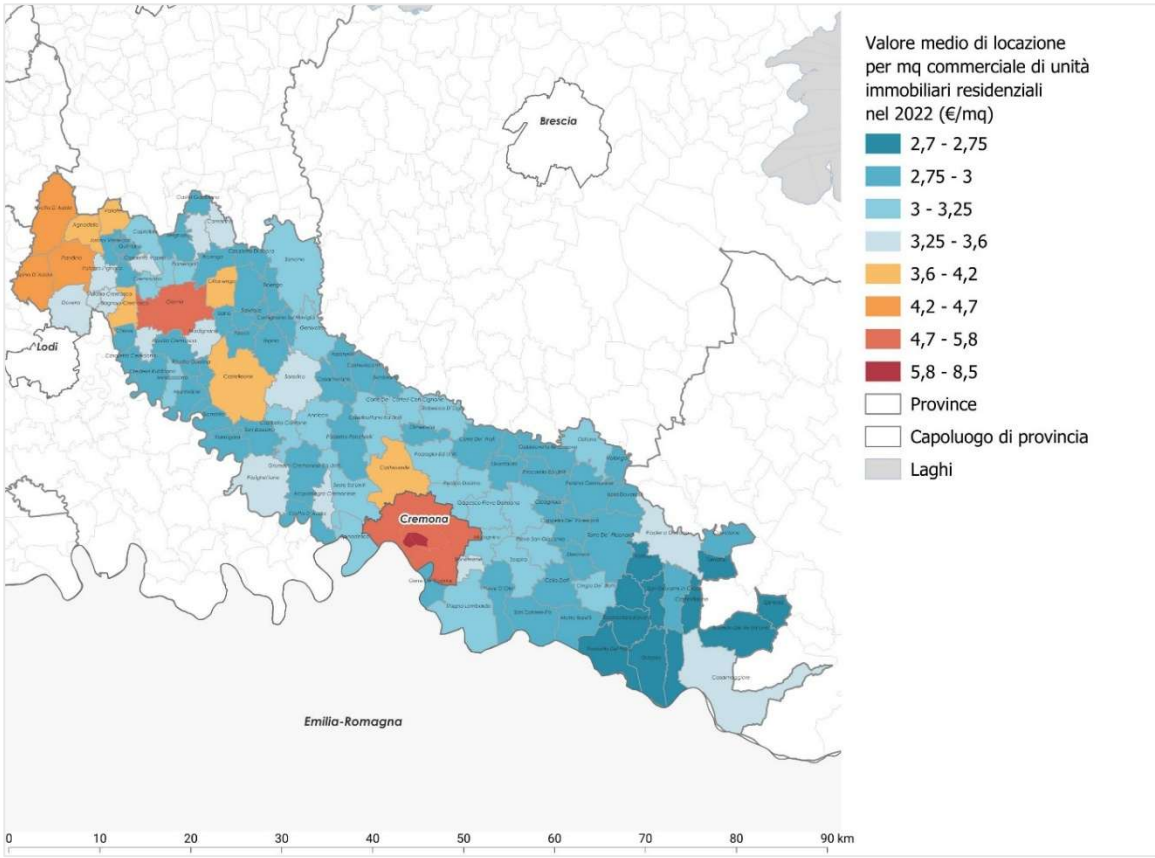


Figura 5. Valore medio di locazione per mq commerciale di unità immobiliare residenziali nel 2022 (€/mq al mese) a scala comunale, ad eccezione dei capoluoghi di provincia dove si evidenziano i valori delle zoni OMI (rielaborazione autori su fonte dati OMI)

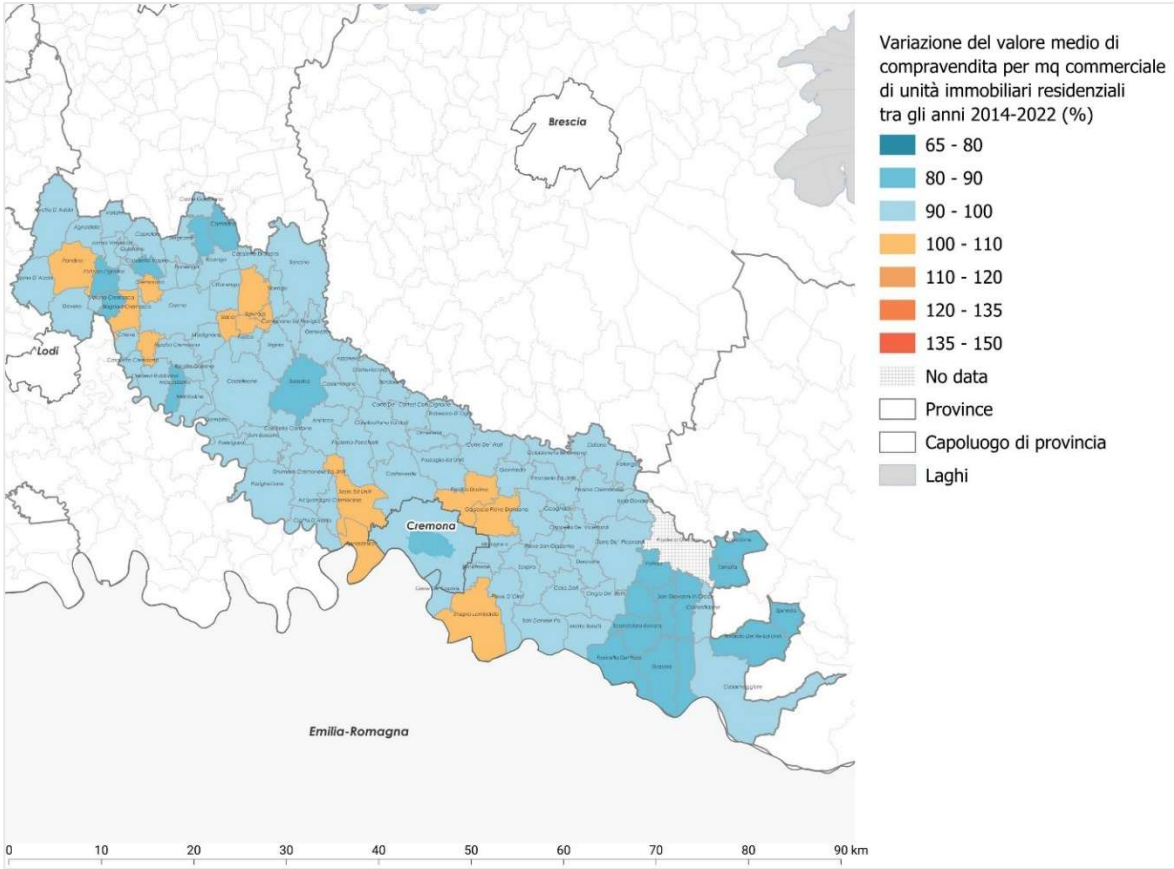


Figura 6. Variazione del valore medio di compravendita per mq commerciale di unità immobiliare residenziali tra il 2014 e 2022 a scala comunale, ad eccezione dei capoluoghi di provincia dove si evidenziano i valori delle zoni OMI (rielaborazione autori su fonte dati OMI). Rapporto (moltiplicato per 100) tra valore 2022 e valore 2014.

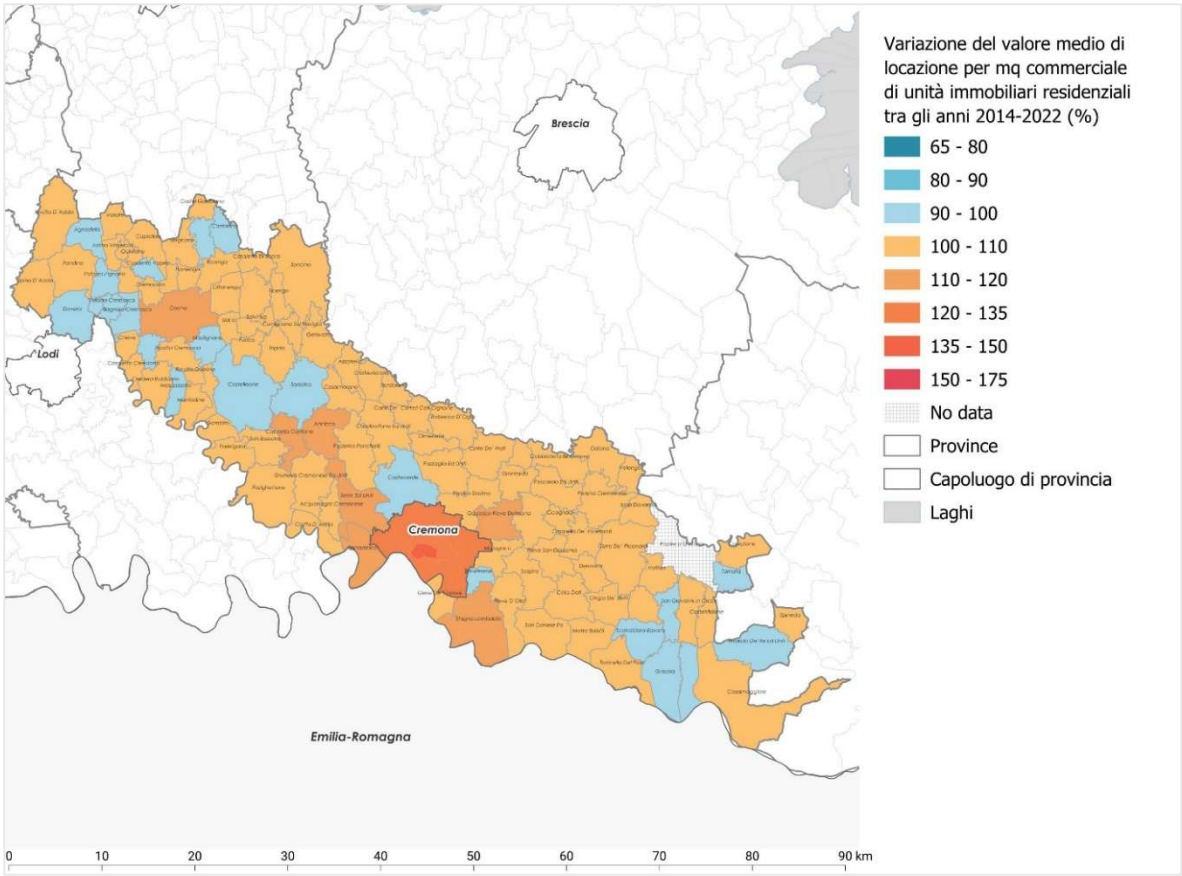


Figura 7. Variazione del valore medio di locazione per mq commerciale di unità immobiliare residenziali tra il 2022 e il 2014 a scala comunale, ad eccezione dei capoluoghi di provincia dove si evidenziano i valori delle zoni OMI (rielaborazione autori su fonte dati OMI). Rapporto (moltiplicato per 100) tra valore 2022 e valore 2014.

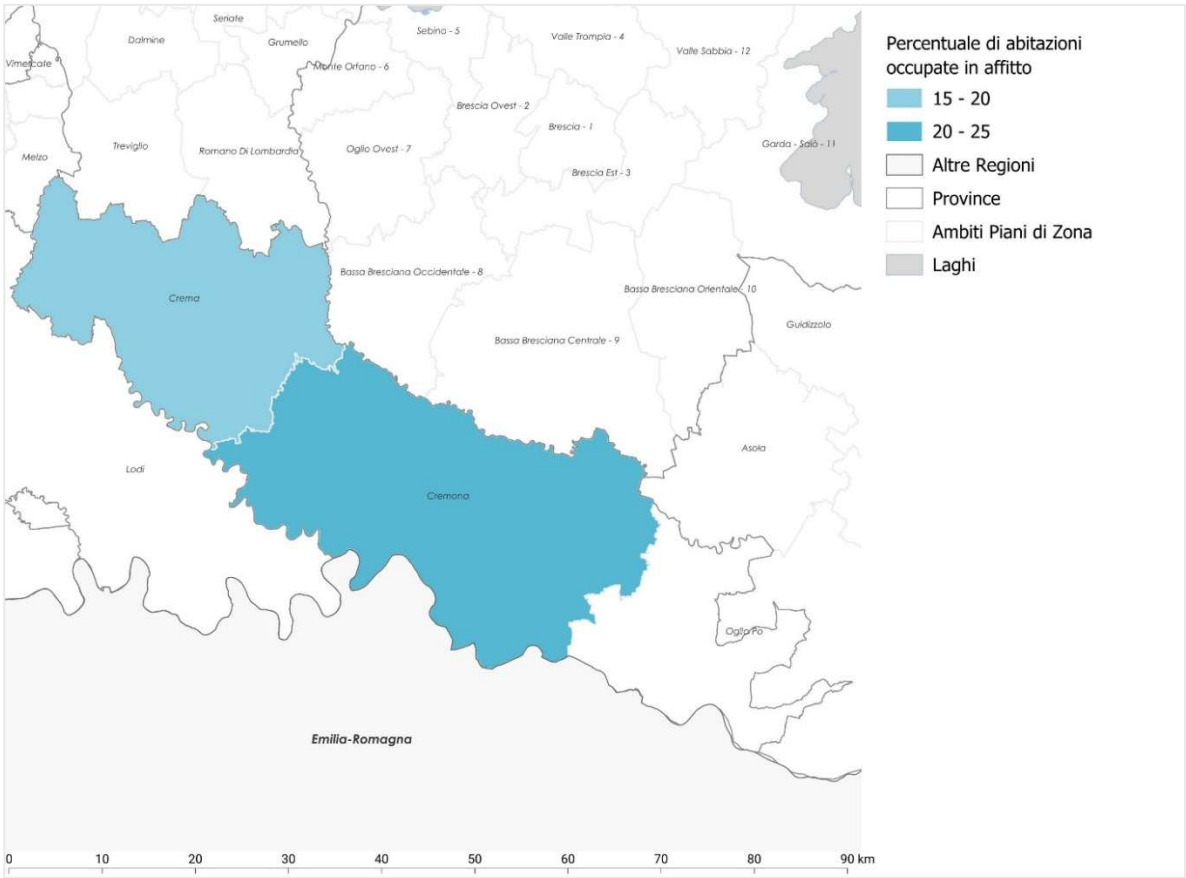


Figura 8. Percentuale di abitazioni in locazione sul totale delle abitazioni, nel 2019 (rielaborazione autori su fonte dati Istat)

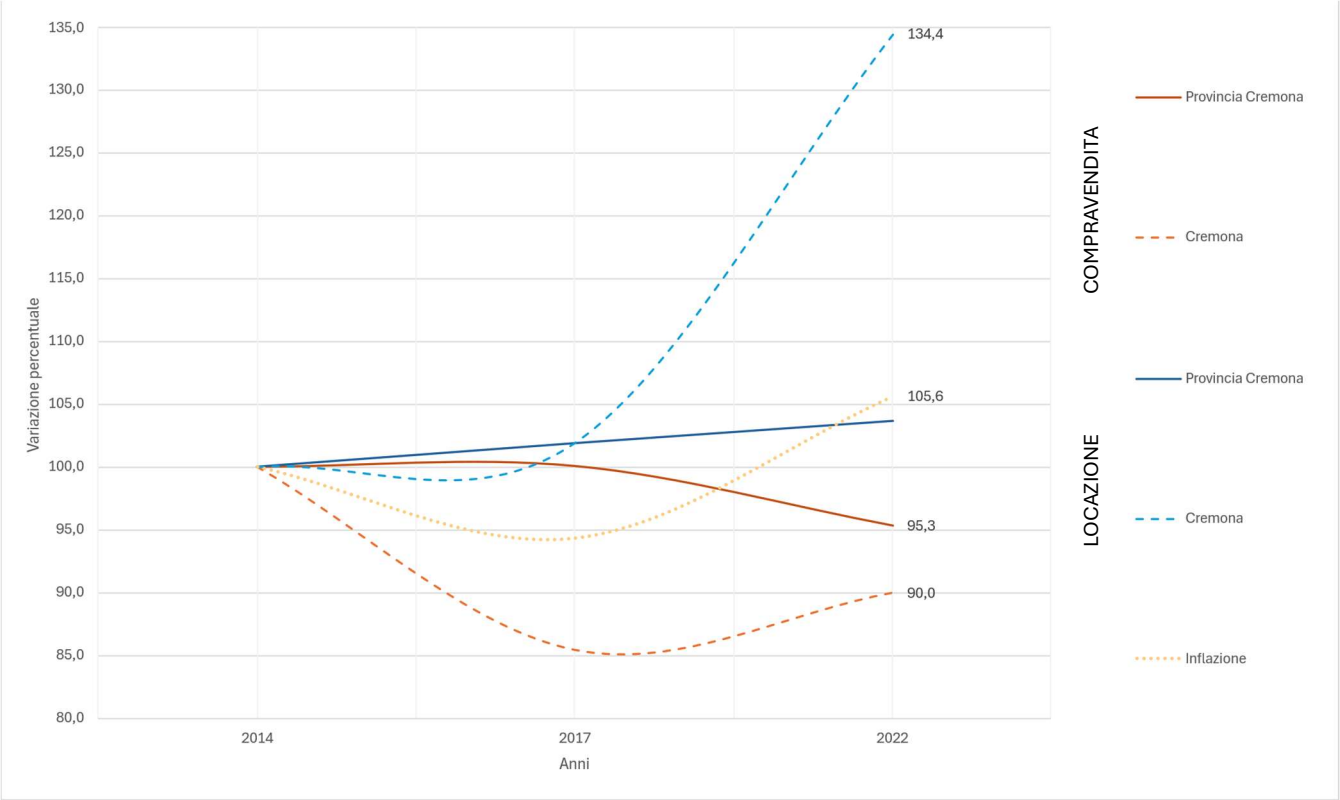


Figura 9. Variazione valori di compravendita (arancione) e di locazione (blu), tra il 2014 e il 2022.

REDDITO RESIDUO

Proprio per i bassi valori immobiliari che caratterizzano la provincia di Cremona, quest' ultima risulta abbordabile da quasi tutti i profili di lavoratori indagati, ad eccezione dei profili con reddito mensile più basso. Come rappresentato nelle mappe, il quadro analitico e sintetico delle condizioni di abbordabilità della casa nella provincia evidenzia che:

- Per lavoratori con stipendio netto medio mensile pari a 1.200 euro al mese (es. salario di ingresso del personale amministrativo, tecnico e ausiliario scolastico, collaboratore scolastico), tutti i comuni della provincia risultano difficilmente abbordabili e il salario residuo (compreso tra 650 e 1.000 euro al mese) sarebbe a rischio di insufficienza. Tale fenomeno interessa sia il mercato della compravendita sia quello della locazione.

- Per lavoratori con stipendio netto mensile pari a 1.380 euro al mese (es. personale amministrativo enti locali – operatori, categoria A) tutti i comuni ad eccezione di Crema e Cremona, presentano soluzioni abbordabili, appena superiori ai 1.000 euro. Per profili con salario mensile pari a 1.550 le condizioni di abbordabilità, rimangono praticamente invariate rispetto al profilo appena descritto.

- Per profili di lavoratori che guadagnano 1.650 euro al mese (es. personale amministrativo delle università – operatori, categoria B – e degli operai specializzati) tutta la provincia presenta soluzioni economicamente sostenibili, garantendo redditi residui compresi tra i 1.000 e i 1.250 euro. Seppur alcuni comuni dalle analisi del reddito residuo possano sembrare teoricamente affordabili, è fondamentale verificare l'effettiva presenza di stock abitativo dedicato all'affitto nel territorio in questione. A tal fine, per tutti gli ambiti dei Piani di Zona, è stata valutata la percentuale di abitazioni occupate dedicate alla locazione rispetto al totale di abitazioni presenti sul territorio (come evidenziato in figura). Se si confronta questa

elaborazione con la mappatura del reddito residuo si evidenzia come a simili condizioni di abbordabilità sono associate diverse condizioni di offerta abitativa: l'ambito di Crema, infatti, presenta meno abitazioni in locazione (pari al 16% sul totale dello stock abitativo occupato) rispetto all'ambito del capoluogo di provincia (dove il valore sale al 21%).

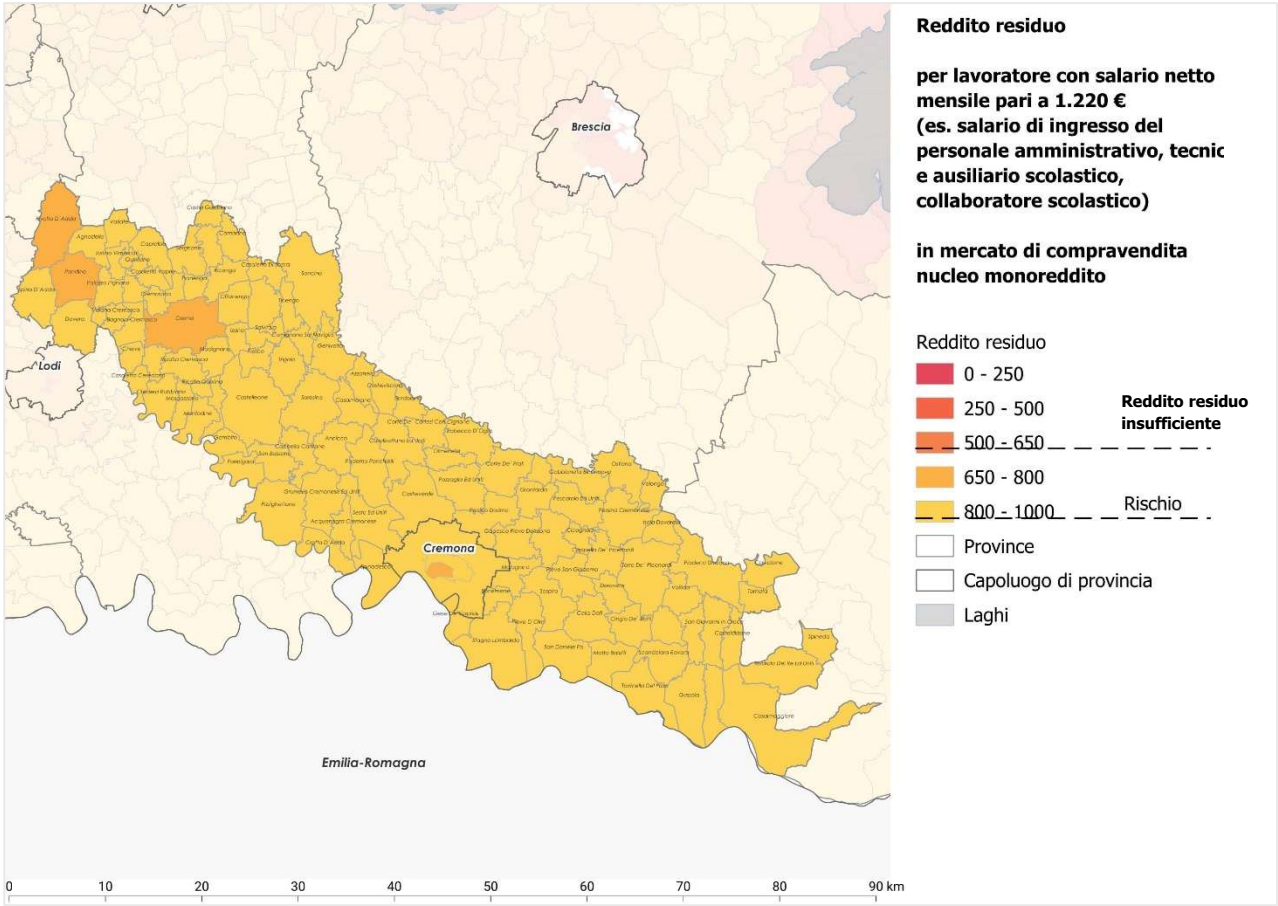


Figura 10. Reddito residuo netto mensile per nucleo monoreddito, in compravendita (affitto di un alloggio di 50 mq commerciali) per un lavoratore con salario netto mensile pari a 1.220 € (es. salario di ingresso del personale amministrativo, tecnico e ausiliario scolastico, collaboratore scolastico)

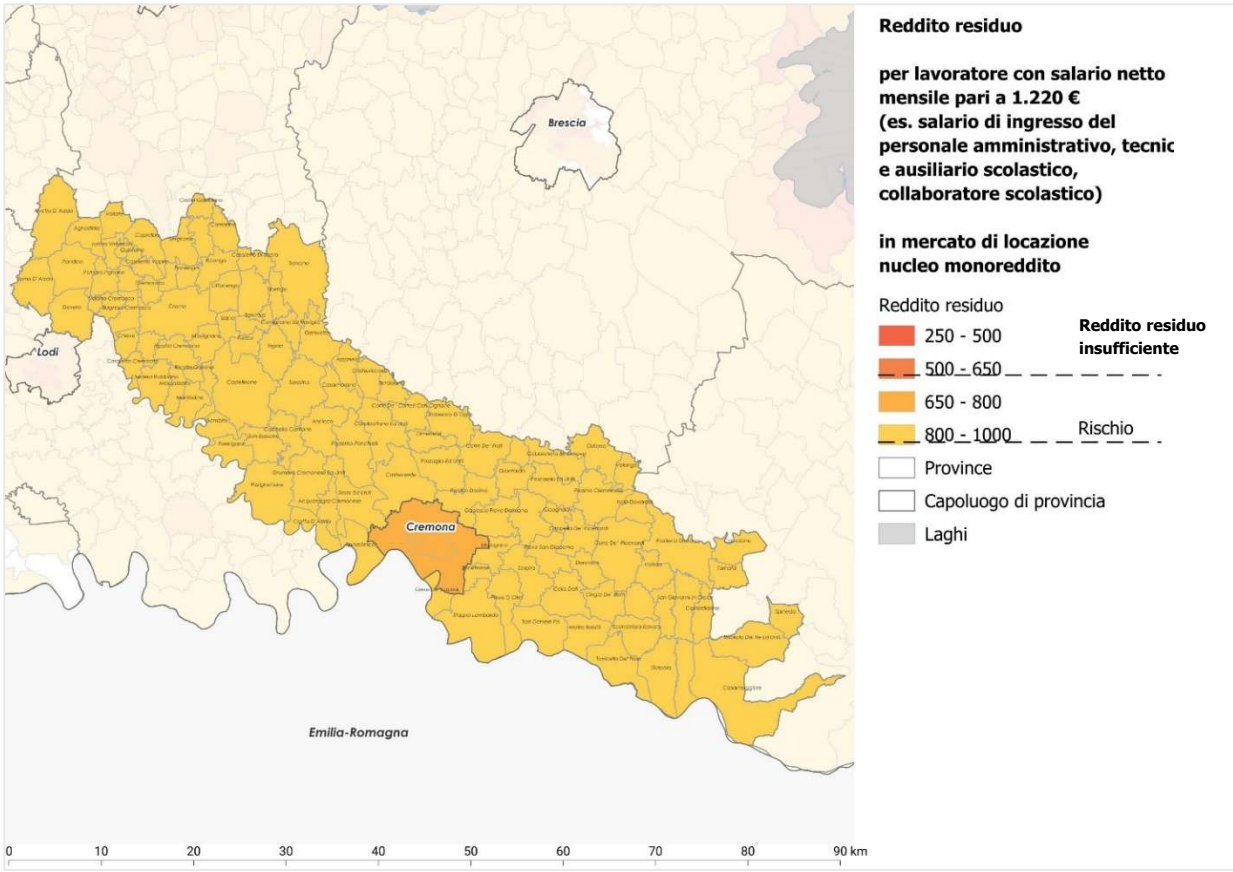


Figura 11. Reddito residuo netto mensile per nucleo monoreddito, in locazione (affitto di un alloggio di 50 mq commerciali) per un lavoratore con salario netto mensile pari a 1.220 € (es. salario di ingresso del personale amministrativo, tecnico e ausiliario scolastico, collaboratore scolastico)

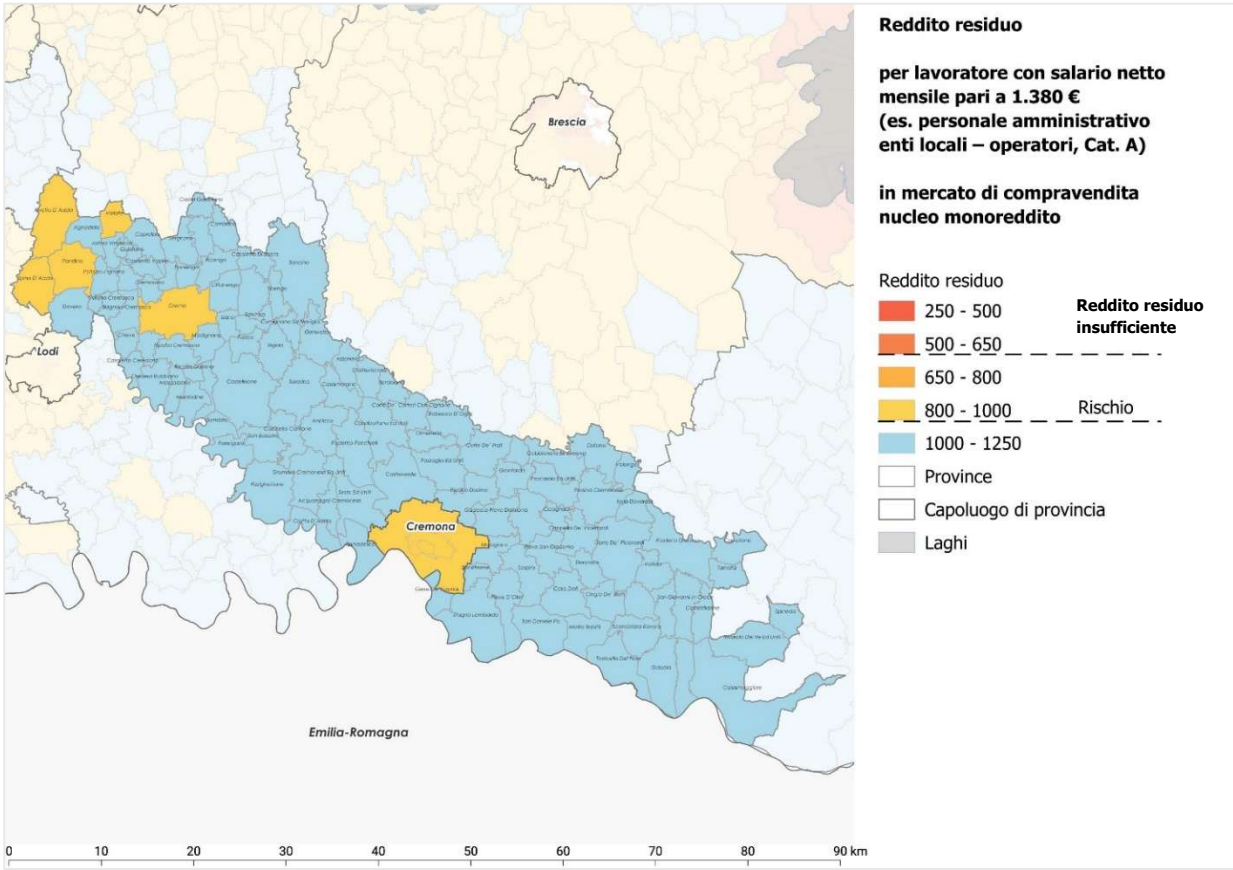


Figura 12. Reddito residuo netto mensile per nucleo monoreddito, in compravendita (affitto di un alloggio di 50 mq commerciali) per un lavoratore con salario netto mensile pari a 1.380 € (es. personale amministrativo enti locali – operatori, categoria A)

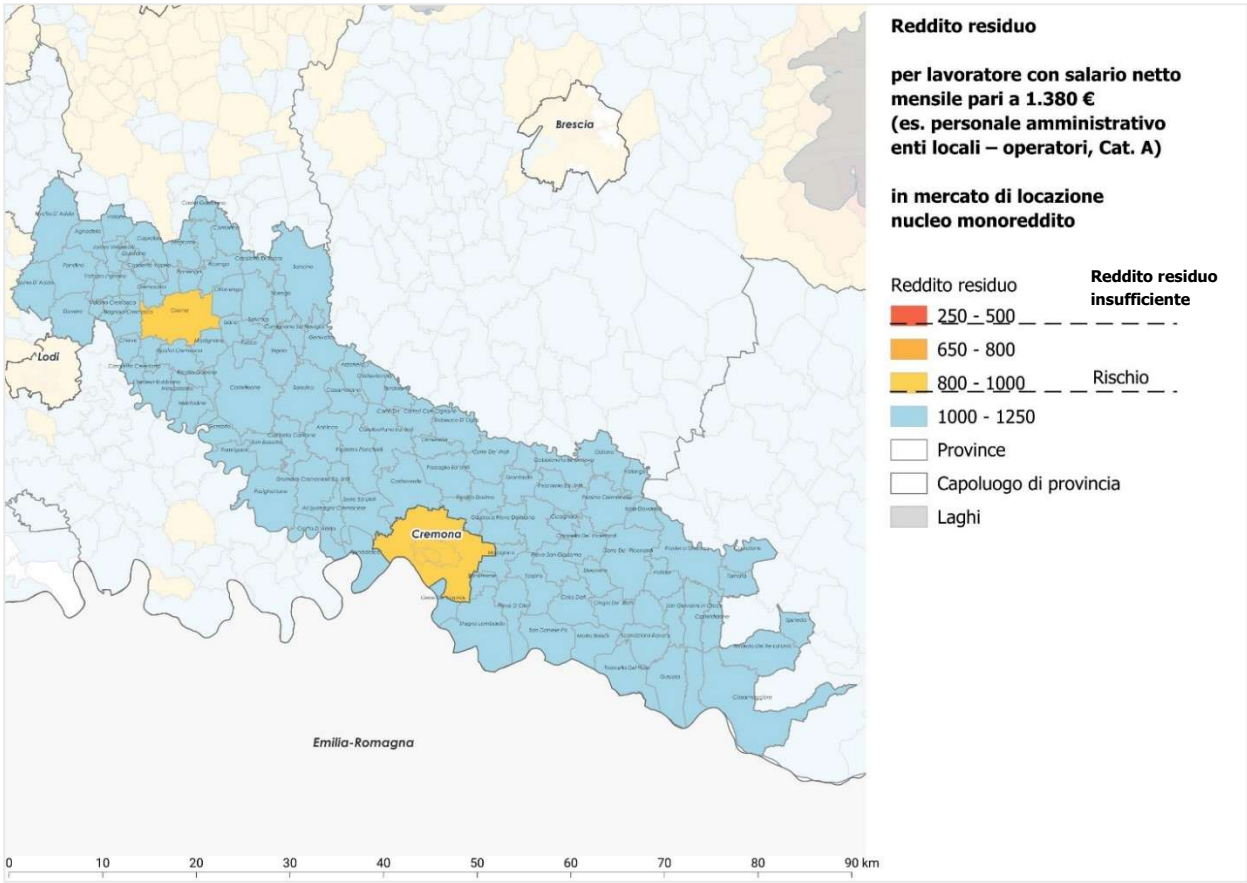


Figura 13. Reddito residuo netto mensile per nucleo monoreddito, in locazione (affitto di un alloggio di 50 mq commerciali) per un lavoratore con salario netto mensile pari a 1.380 € (es. personale amministrativo enti locali – operatori, categoria A)

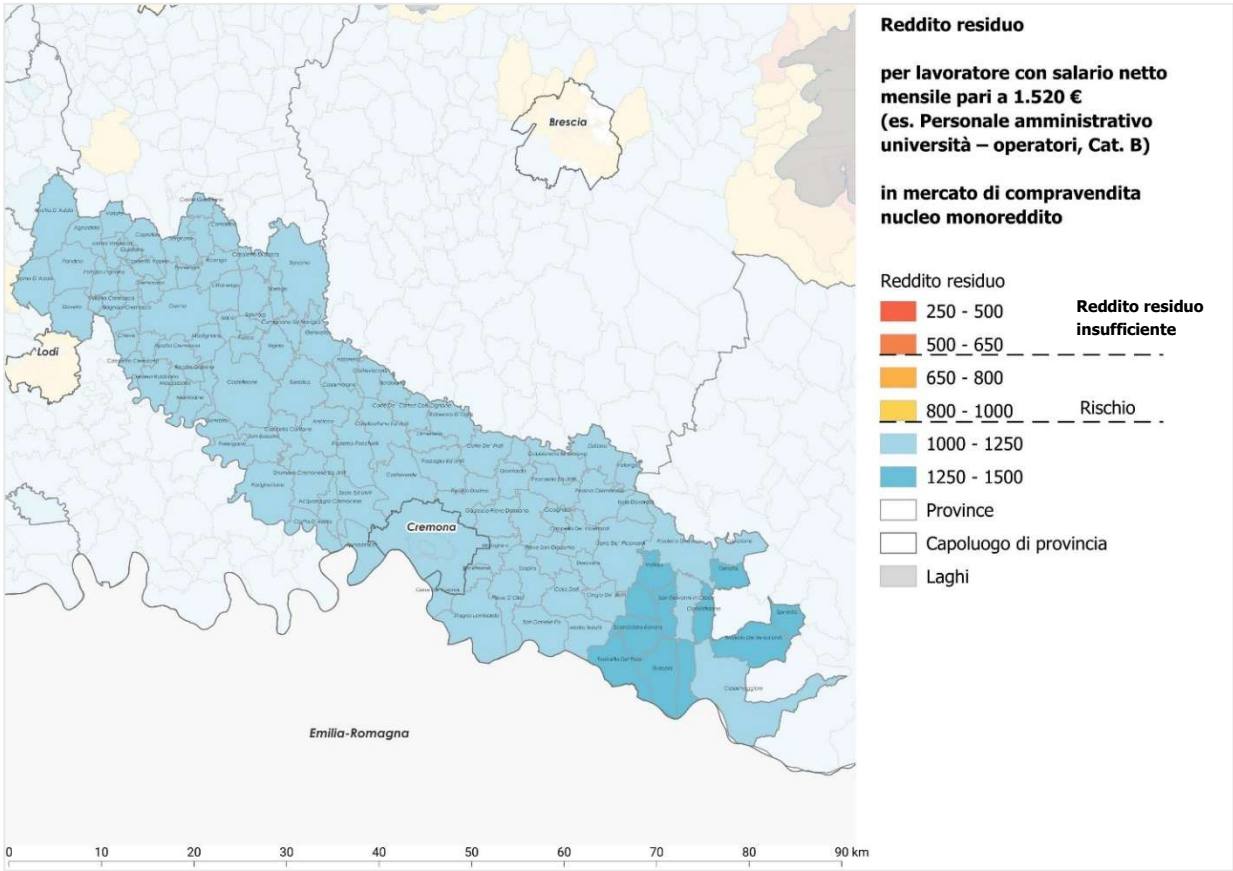


Figura 14. Reddito residuo netto mensile per nucleo monoreddito, in compravendita (affitto di un alloggio di 50 mq commerciali) per un lavoratore con salario netto mensile pari a 1.520 € (es. personale amministrativo università – operatori, categoria B)

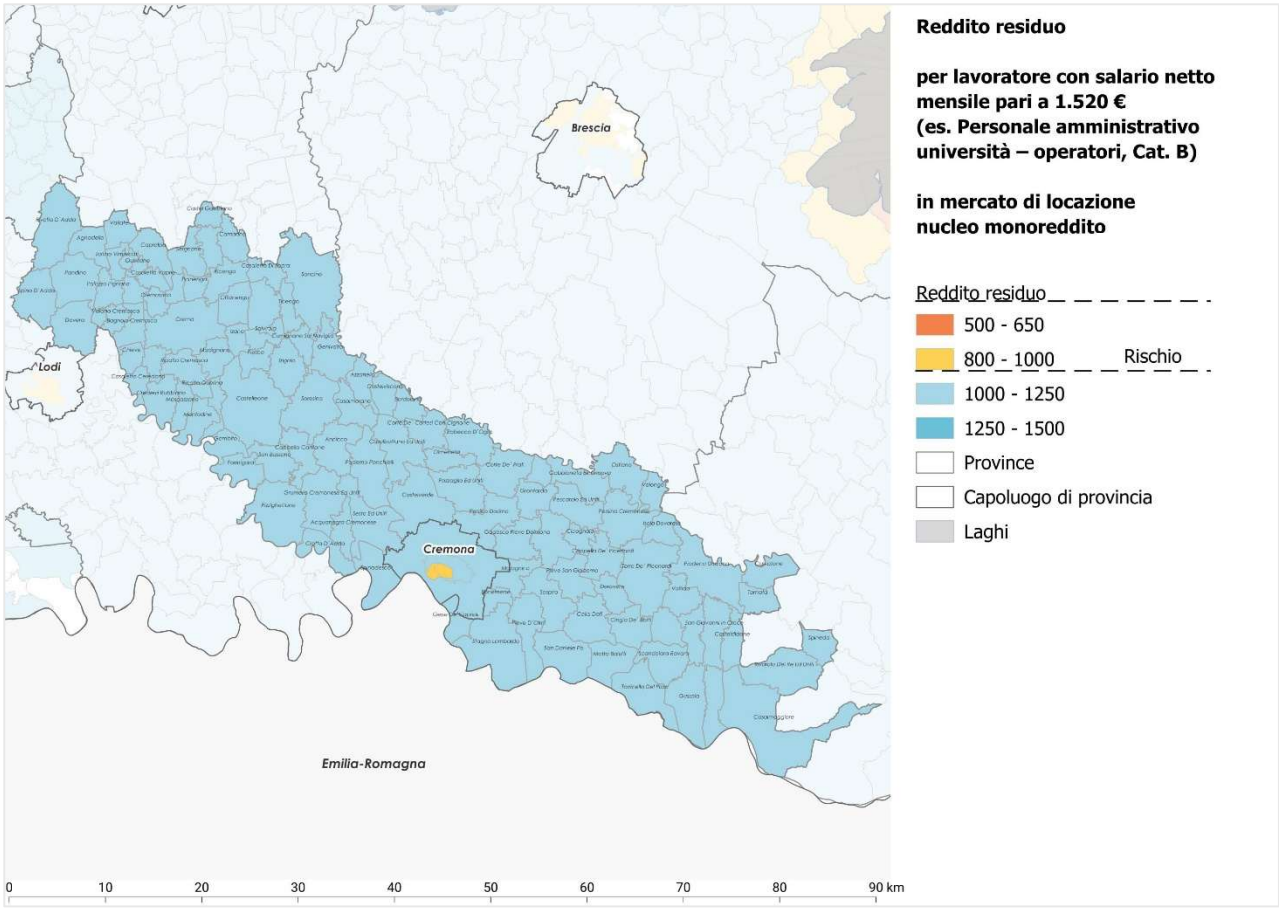


Figura 15. Reddito residuo netto mensile per nucleo monoreddito, in locazione (affitto di un alloggio di 50 mq commerciali) per un lavoratore con salario netto mensile pari a 1.520 € (es. personale amministrativo università – operatori, categoria B)

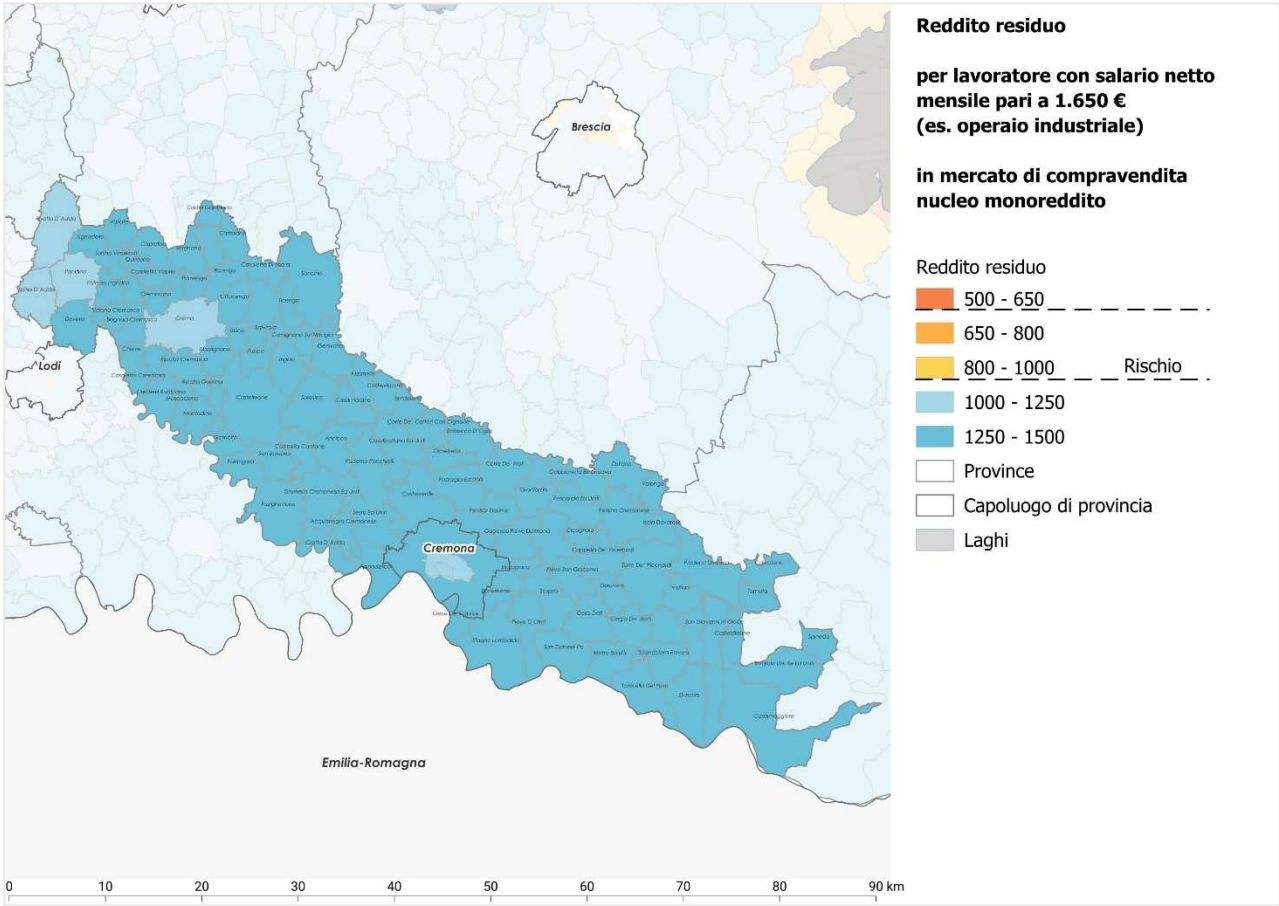


Figura 16. Reddito residuo netto mensile per nucleo monoreddito, in compravendita (affitto di un alloggio di 50 mq commerciali) per un lavoratore con salario netto mensile pari a 1.650 € (es. operaio industriale)

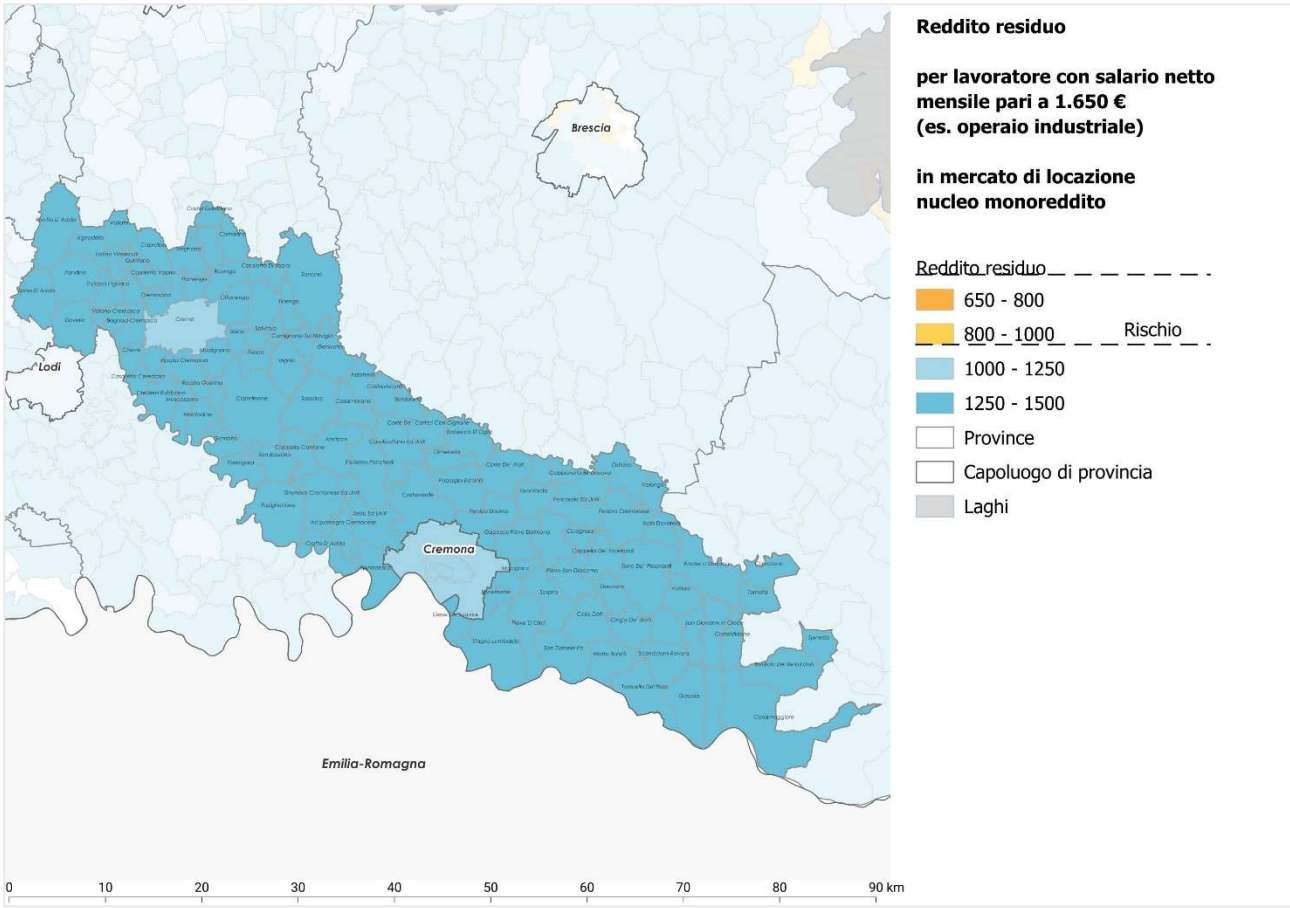


Figura 17. Reddito residuo netto mensile per nucleo monoreddito, in locazione (affitto di un alloggio di 50 mq commerciali) per un lavoratore con salario netto mensile pari a 1.650 € (es. operaio industriale)